

## POLGÁR ZOLTÁN

### A LAKÓKÖZÖSSÉGEK ÜGYEIVEL FOGLALKOZÓ SZEMÉLYEK KÉPZÉSÉNEK ÉS KIVÁLASZTÁSÁNAK HATÉKONYSÁGÁT NÖVELŐ SZABÁLYOZÁSI VÁLTO- ZTATÁSOK LEHETŐSÉGEI

*A KSH<sup>1</sup> adatai alapján a lakásállomány 20-25%-a társasházban található, és megközelítőleg 4,5 millió élnek társasházban<sup>2</sup>. A többlakásos lakásépítési projektek is társasházakat, vagy lakószövetkezeteket hoznak létre, így ez az adat kismértékben növekvő. A mai Magyarországon legalább három jogi szabályozás foglalkozik a lakóközösségekben élők jogaival, a képviseletüket is többféle formában és végzettséggel lehet ellátni. A törvényi szabályozás a lakóközösség képviselőinek igen nagy mozgásteret enged, míg az érdekérvényesítő jogok gyakorlására igen szűk szegmensben van lehetőség. Magyarországon a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról (továbbiakban: Tht) ismeri a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét, mint kifejezést, de nem ad választ, hogy mi tekinthető lényeges sérelemnek, vagy jogos érdeknek. Továbbá az érintettnek vagy érintetteknek 60 napos jogvesztő határidővel lehet bírósághoz fordulni. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete is csak 2014. február 18-tól hatályosult a Tht-ban. Addig az időpontig egy rövid időszaktól eltekintve a társasházaknál nem volt törvényességi felügyelet, valamint a törvényességi felügyelet gyakorlati megvalósulása most van kialakulóban. A társasházak szabályozásánál az is kihívást jelent, hogy bíróság hiába helyez hatályon kívül egy közgyűlési határozatot, azt ugyanolyan formában - újra - megszavazhatja a közgyűlés.*

1 Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu)

2 Sárközy Tamás, Jogképesség – személyiség – jogalanyiség az embertöbbségek – csoportok – szervezetek körében. (Polgári jogi kodifikáció, 2000/4.) 3-9. „... a magyar jogban már az 1924. évi XII. törvénnyel meghonosított, a Ptk. 149. §-ban a közös tulajdon speciális formájaként kiemelt és jelenleg az 1997. évi CLVII. törvénnyel szabályozott társasházközösségekkel. Ezeknek ugyanis a hivatkozott törvény 3. § (1) bekezdése – anélkül, hogy jogi személlyé nyilvánítaná – sajátos részjogképességet adott: “az épület fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során” az általa viselt közös név alatt társasházi jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. A társasháznak szervezete van: közgyűlés + közös képviselő (esetleg intézőbizottság). A közös képviselő képviseli a társasházat a külső jogviszonyokban. A társasház jogképessége nem abszolút, hanem relatív - Rakvács József kéziratban rendelkezésre álló tanulmánya szerint a bírói gyakorlat károm-

*Az érintettség magas aránya, a jogi eszközök időbeli szükségsege, az SzMSz megírásának szabad módja, a tényleges szankciók hiánya és a piacon jelenlevő számos üzleti formáció miatt, megvizsgáltam a kezeléssel megbízott személyek és/vagy gazdasági társaságok kiválasztásának módját. – Előadásom a közös képviselő választás hatékonyságának növelése érdekében elemzi a kialakult piaci viszonyokat és a jogi szabályozást. Valamint megoldást keres a jogi és szervezeti kihívások hatékonyságának növelésére a lakossági tulajdonos közösségek napi gyakorlatában, különös tekintettel az ügyintézésrel megbízott személy kiválasztására.*

*Kulcsszavak: társasházkezelés, társasházkezelő, társasházi törvény, oktatás, közös képviselő, közös képviselő*

## BEVEZETÉS

A közigazgatásban és az ingatlanok vagyongazdálkodásában a folyamatok áttekintése, esetleges jobbítása vagy a rendszer működőképességéről történő meggyőződés, időről-időre szükségessé válhat. Az együttműködési képesség fenntartása, és az interoperabilitási hibák kiküszöbölése, valamint egy működő rendszer szabályosan időközönként történő ellenőrzése, a folyamatok jobbítását vonja/vonhatja maga után, megfelelő előkészítése után érheti el.

Írásom egy gondolat kísérlet végigvezetése, hogy a társasház-kezelési tevékenység oktatása és a társasházi képviselők kiválasztásának módja lehet-e, lehetne-e hatékonyabb.

Probléma felvetés címszavakban:	Lehetséges megoldás
Egységes társasház-kezelési rendszer hiánya	Egységes(ebb) rendszer bevezetése
Képzettségi szint eltérése	Értékalapú munkaszemlélet erősítése

...kodva, de érvényesíti is az ultra vires elvét a társasház által kötött szerződések érvényességének vizsgálatánál. A társasházi közösség tehát a magyar jogban – a többi jogközösséggel szemben – saját névvel rendelkező, részjogképes embercsoport.”

Mitták T., „Új jegyzői hatáskör: a társasházak törvényességi felügyelete”, Jegyző és közigazgatás XVI. évf. (2015) 1. sz. „A társasházak jogrendünkben sajátos tulajdoni formát képviselnek, hiszen átmenetet képeznek a jogi személyiséggel rendelkező, illetve a jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok között. Szokványos elnevezés szerint a társasházra is elmondható, hogy ún. „csonka jogi személy” (elsőként lásd Szladits Károly, Magyar Magánjog, Budapest 1941, I. 581–583, 591–592, 625–629.)

## TÉMA INDOKOLTSÁGA

A társasházkezelés a nagyszámú érintett miatt, jelentősen befolyásolja a mindennapok nyugalma. A társasházban folyik a víz, a lépcsőházban világítanak a lámpák, nyílnak az ajtók, valamint rend és tisztaság fogad, amikor belépünk, az mind azért létezik, mert a közös képviselő (ideértve az intézőbizottságot is) ellátja a feladatait. A társasházakkal foglalkozó személyek képzése és kiválasztása nagy hatással van az életnek arra részére, amit legtöbbször pihenéssel és rekreációval akarnak tölteni. A bevezetőben említettem, hogy bíróság hatályon kívül helyezheti a közgyűlési határozatokat, viszont a közös képviselő kvalitásán és képzettségén is múlik, hogy milyen határozatot hoznak helyette.

Előadásomat az is inspirálta, hogy jelenleg olyan helyzetben vagyok, hogy a társasházkezelési folyamatokat empirikus úton tanulmányozhatom, és megfigyeléseimet rögzíthetem.

## A MAGYARORSZÁGI TÁRSASHÁZKEZELÉS VISZONYAINAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

Magyarországon az elmúlt időszak sajátos történelme miatt kialakultak az úgynevezett közös tulajdonok. A közös tulajdon nem más, mint amikor egy dolog tulajdonán, meghatározott hányadok szerint, több tulajdonos osztozik.<sup>3</sup> A közös tulajdon legszemléletesebb példája Magyarországon a hat lakáscéljára szolgáló albetétnél kevesebb vagy több albetétből álló társasházak. Továbbá ide kell sorolni a lakásszövetkezeteket<sup>4</sup> is, mivel a lakásszövetkezeteknél is fellelhetők a közös használatra szolgáló területek. A két formáció között átjárhatóság van, amelynek szabályait a vonatkozó jogi előírások rögzítik.

„Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.”<sup>5</sup>

3 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről: 5:73. § „A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet.”

4 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről: „A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.”

5 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről: 5:85. §

Ennek megfelelően a közös tulajdont (ideértve a közös használatú területeket is) az alábbi jogszabályi környezetbe lehet fellelni:

Polgári Törvénykönyv (Ptk) hatálya alá tartozó tulajdonosi közösségek,

Társasházi törvény (Tht) hatálya alá tartozó általában társasházak,

Lakószövetkezeti törvény (Lszt) hatálya alá tartozó lakásszövetkezetek.

A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy a Ptk. közös tulajdonról szóló vagy a Tht. rendelkezéseit választja. A választás egyszeri és a továbbiakban meghatározza a tulajdonosi közösség működését.

A vonatkozó jogszabályok rendelkeznek arról is, hogy a társasház tulajdon, valamennyi tulajdonostárs akaratával egyező módon lakásszövetkezeti tulajdonná alakítható. A fentiekből megállapítható, hogy azok a lakások, amelyekhez közös tulajdon, vagy közös használatú terület tartozik, a három besorolás valamelyikében található. A továbbiakban a jobb követhetőség érdekében a „társasház” gyűjtőnevet használom a bemutatott formációkra.

A (lakó)közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el, a megválasztásuk a közgyűlésen történik, a közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve. A megválasztott személyek felkészültsége, és a tevékenység ellátásának szervezeti formája is igen eltérő.

A közös képviseleti tevékenység ellátásának formái (közösség ügyintézése):

### ***intéző bizottság***

A tulajdonosi közösség intéző bizottságot választhat az ingatlan tulajdonosai közül. Az intéző bizottságnak legalább egy elnökből és két tagból kell állnia. Az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő jogállásával és felelősségi körével.<sup>6</sup>

### ***közös képviselő***

A társasház ügyeinek intézésével megbízott személy vagy vállalkozás.

díjazásban nem részesülő közös képviselő

díjazásban részesülő közös képviselő

<sup>6</sup> Itt érdekesség alakulhat ki, amikor a telepített felelősséget úgy kell vállalnia, hogy az intéző bizottság tagjai le-  
szavazzák az elnököt.

A társasház ügyeinek intézése (közös képviseleti tevékenység) végzettséghez kötött. A végzettség OKJ-s képzés elvégzésével és a képzés végén vizsga letételével szerezhető meg. A képesítés megszerzésére kétféle OKJ-s vizsga van<sup>7</sup>.

Társasházkezelő (A szakképesítés OKJ száma: 52 814 01 0000)

Ingatlankezelő (A szakképesítés OKJ száma: 52 814 01 0001 54 01)

Az Ingatlankezelői képzés a Társasházkezelő képzésre épül és emelt szintű OKJ-s szakképzésnek minősül.

A vonatkozó jogszabályok viszont számos esetben kivételt adnak a szakképesítés megszerzése alól. Ilyen esetek az alábbiak:

Intéző bizottság díjazás nélkül végzi a feladatát

Közös képviselő (mint természetes személy) díjazás nélkül végzi a feladatát

A képzettség megszerzésének előírása tehát attól függ, hogy a tevékenységet üzletszerűen folytatják-e vagy sem.

A közös képviseleti tevékenység bármilyen formában végezhető, természetes személy, egyéni vállalkozó és gazdasági társaság is végezheti a tevékenységet. Az előírás csupán annyi, hogy közreműködő személyként egy, az előzőekben leírt végzettséggel rendelkező személyt kell alkalmazni a gazdasági társaságban, vagy az egyéni vállalkozó alkalmazásában. A magánszemélyek által alapított társaságok mellett jelentős szerepet kapnak az állami tulajdonú úgynevezett vagyonkezelést végző vállalkozások is. Ilyen vállalkozások általában az önkormányzati vagyonkezelő részvénytársaságok vagy korlátolt felelősségű társaságok. Az állami tulajdonú vállalkozások általában az állami albetétek tulajdonosi képviseletét látják el, de találkozhatunk közös képviseleti, társasházkezelői tevékenységet ellátó állami vállalkozásokkal is.

A fenti leírásból kiderül, hogy a közös képviseleti piac igen szerteágazó, és a szakmai képesítés megszerzésének előírása sem egységes ezen a területen.

A közös képviselők mellett (ideértve az intéző bizottságot is) meg kell említeni a számvizsgáló bizottságot, mint a közös képviselőt ellenőrző formációját a társasháznak. Számvizsgáló bizottsági tagság nincs végzettséghez kötve, annyi kritérium van, hogy a tulajdonos társak közül kell a tagjait megválasztani. A számvizsgáló bizottság ellenőrizheti a közös

<sup>7</sup> 133/2010. (IV. 22.) Kormányrendelet az Országos Képzési Jegyzékről és az Országos Képzési Jegyzék módosításának eljárásrendjéről

képviselőt, a közösség gazdálkodását. A közgyűlési dokumentumokat véleményezheti, valamint a közös képviselő díjazására is javaslatot tehet. Megállapítható, hogy személyével kapcsolatban egy kritérium fogalmazódik meg, hogy a tulajdonosi körből kerüljön ki, viszont több elvárás vagy kritérium nincs a pozíció betöltésére. Meglátásom szerint a felelősség mentesség talán nem teljes, mivel kártérítési ügyben talán megállhat az számvizsgáló bizottság felelőssége, ha gondos ellenőrzéssel elkerülhető lett volna valamilyen károkozás a társasház felé.

Röviden összefoglalva az eddig leírtakat: a társasházban élő családok ügyeivel foglalkozó személyek elbírálása nem egységes.

A társasházat alkotó tulajdonosi közösség ügyeinek intézését és az együttélés szabályait részletesebben a Tht. a Szervezeti-működési Szabályzat (SzMSz) hatáskörébe utalja, ezt a dokumentumot az alapítás után 60 nappal kell elkészíteni, ha a dokumentum elkészítése elmarad, akkor jelenleg nincs igazán erős érdekvérvényesítés, hogy a dokumentumot a tulajdonosi közösség elkészítse.

Összegezve megállapítható, hogy többféle végzettséggel, esetleg végzettség nélkül is el lehet látni a közös képviselői feladatokat. Előfordulhat olyan eset is, ahol leszavazhatják azt a személyt, akire a jogszabály felelősséget telepít. Meglátásom szerint a feltételeknek és a követelményeknek egységesnek kell lennie, ahhoz, hogy a feladattal járó felelősséget egyformán lehessen vállalni, ellenőrizni. A társasházi közösség – meglátásom szerint – kiszolgáltatott helyzetben van a közös képviseletet ellátó személlyel szemben, mivel a társasházi ismeretei nem elég kiterjedtek, így közös képviseletet ellátóknak nagy felelőssége van a közösségleletében. Erre a felelősségre a két OKJ-s tanfolyam tartalmában és szerkezetében nem tudja felkészíteni a jövőbeli közös képviselőket (ideértve innentől az összes közös képviselet ellátásra jogosultat, és társasházkezelést is). További kihívást jelenthet egy társasház életében, az olyan közös képviselő, aki megélhetésként tekint a társasházra, amit a legkevesebb feladat megoldással párosít. A közös képviselet igen nehezen elmozdítható, és a erős közösségi összefogás szükséges ahhoz, hogy megfelelő ellensúlya legyen a közös képviselettel szemben. A közös képviseleteknek és a tulajdonosoknak is törekedni kell(ene) arra, hogy olyan fórumokat találjanak, amely segíti az együttműködések széleskörű kialakítását, kialakulását.

## **A LAKÓKÖZÖSSÉGEK ÜGYEIVEL FOGLALKOZÓ SZEMÉLYEK KÉPZÉSÉNEK ÉS KIVÁLASZTÁSÁNAK HATÉKONYSÁGÁT NÖVELŐ LEHETSÉGES SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZTATÁSOK**

Meglátásom szerint a mostani szabályozásnak nagy előnye, hogy teret enged az önrendelkezés tágran értelmezett megnyilvánulásainak, és heterogenitást hozott létre a társasházi piacon. A

kialakult lehetőségek széles spektrumát tanulmányozva<sup>8</sup>, érdemes lehet megfontolni, olyan szabályozási javaslatokat, ötleteket, amelyek a lakóközösség képviselőivel megbízott személy képzésének és kiválasztásának hatékonyságát növelhetik. Az oktatás része lehet egy terepen elvégezhető gyakorlat, amelyekbe önként jelentkező, vagy a jelölt által választott társasházi közösség kerülne bevonásba. A társasházkezelés összetettségére, a sok érintett jogszabály miatt, érdemes lehet egy évenkénti szinten tartó képzés beiktatásán is elgondolkozni. Magam részéről, a minőségi munka, és színvonal fenntartása érdekében az öt évenkénti bizalmi szavazást is elképzelhetőnek tartom, valamint kötelezővé tenném a társasház-kezelési tervek meglétét, három és öt éves bontásban.

Azért is érdemes nagy hangsúlyt fektetni erre a kiválasztási folyamatra, mert a közös képviselőt nem olyan könnyű eltávolítani. Az eltávolításhoz már a tulajdoni hányad 1/10-e szükséges, és a közgyűlésen a leváltást meg is kell szavazni.

### *Képzés hatékonyságának növelése*

A bevezetőben láhattuk, hogy a díjazásért végzett tevékenységhez kell egyedül képzettséget igazoló bizonyítvány. Meglátásom szerint mindenki számára kötelezővé kell tenni a társasház-kezelési

szakképzettség megszerzését, aki valamilyen funkciót tölt be a társasház életében. A képesítés megszerzése rendszerezi a gyakorlatban megszerzett ismereteket, valamint olyan kézzel fogható eszközöket nyújt, amit a későbbiek során is fel lehet használni. A társasházak bevételei elérhetik és meg is haladhatják egy mikro vállalkozás bevételeit. Az ellátott feladatkör sokrétű, és szerteágazó. A könyveléstől, a beruházásokon át, a lakások árverezéséig terjedhet.

A képzés hatékonyságának növelését az alábbi módokon lehetne segíteni:

- esettanulmányok beépítése a tanrendbe
- szakmai gyakorlat előírása
- meghatározott ciklusban ismétlődő jellegű képzés beiktatása

A képzés átgondolása azért is fontos, mert sok helyen lényegében egyszemélyi döntésen múlik családok sorsa és megélhetése. Ennek egyszerű példája, ha a 20 lakásos társasház 10 millió forint hitelt vesz fel. Egyszerű példánk esetében is keresni kell majd 80 Ft, hogy az 500 000 Ft

meglegyen, mivel a kerekítést nem vettem figyelembe. Az esettanulmányok, és szakmai gyakorlat rálátást biztosítanak a folyamatokra. Talán az ellenőrzés hatékonyságát is segítené.

Jelenleg a képzés egy szakmai dolgozat leadásából, egy írásbeli teszt kitöltéséből és egy előre kiadott szóbeli tételsor megválaszolásából áll. A vizsgákon az ellenőrzés nem túl alapos, így segédeszköz használata valószínűleg előfordul, ezt válthatná fel egy másik megvalósítása, ami szakmai orientációt erősíthetné.

### *A kiválasztás hatékonyságának növelése*

A társasházkezelésben és a lakóközösségi ügyek kiválasztásában (is) kísérletet kell tenni egy modern kiválasztási szemlélet elterjesztésére, amelynek alapja lehet az adatvédelmi szempontok érvényesülése<sup>9</sup>. A modern kiválasztás egységes

alapja lehet a Privacy by Design elvek alkalmazása<sup>10</sup>.

Alapelvek és a társasház kapcsolata a kiválasztás érdekében

Reakció helyett proaktivitás és utólagos orvoslás helyett megelőzés:

A társasházban az SzMSz részeként, vagy önállóan meg kell(ene) alkotni a kiválasztási és pályázatási alapelveket, öt évente javasolható lenne a bizalmi szavazások megvalósítása. Továbbá a folyamatosság részeként a társasház-kezelési terv elkészítését is érdemes lenne kötelező dokumentummá tenni. Ezzel elérhetővé válna, hogy a leváltás visszatartó ereje elkényelmesítse a közös képviselőt, valamint váltás esetén az átmentet a kezelési tervek betartatása, betartása biztosítaná.

Alapértelmezett minőségvédelem:

A társasházi közösségre róhatna nagyobb felelősséget. Érdemes lenne kimérni, hogy közgyűléseken mennyi az átlagos tulajdoni hányad, megfigyeléseim alapján ez valahol 10% körül alakulhat<sup>11</sup>, ezért az aktivitás növelése érdekében indokolt lehet, hogy az olyan tulajdo-

9 Balogh Zs., György-Kiss A., Polyák G., Szádeczky T., Szőke G., „Technológia a jog szolgálatában? – Kísérletek az adatvédelem területén adatvédelem és technológia – privát szférát erősítő technológiák – beépített adatvédelem elve – Privacy by Design”, Pro Futuro 2014/1 (2014): 15

10 Ann Cavoukian: Privacy by Design: A hét alapelv (2013) Information and Privacy Commissioner of Ontario <http://www.privacybydesign.ca/content/uploads/2013/03/7foundationalprinciples-hungarian.pdf> (2014.12.14)

11 További vizsgálat indokolt lehet



nos, aki egymást követő három beszámoló közgyűlésen – személyesen - nem vesz részt, akkor az ötévenként a közös képviselő választásánál a választási jogosultságot ne nyerje el. Továbbá társasházi lakók bizottságokat szervezhetnének, ahol a társasház-kezelési terv megvalósulását felügyelhetnék, és terv megvalósításától függően javaslatot tehetnének, vagy tájékoztathatnák a közösséget, amely szintén kontrollt jelenten az irányítás felett.

#### *Tervezés során beépített adatvédelem.*

A könyvelés és adat nyilvántartási programokban az adatvédelmi szempontok beépítése, valamint ilyen jellegű programok preferálása a közös képviselő kiválasztásánál. A közös képviselő rendelkezik a lakók számlaszámával, és adataival, amelyet leváltása után nem mindig semmisít meg. Tehát az adatok kezelésének olyan rendszerét érdemes kialakítani, amely az adat tulajdonosnak a társasházat nevesíti, és csak használatra adja át az adatokat a kezelőnek. A kezelő váltás után, az adathozzáférés megszűnik, és az utólagos használat (pl. visszaélés esetén) már szigorú szankciókkal is büntethető lehetne.

#### *Teljes működőképesség.*

A „szabályos” kezelés (pl: 5 éves kezelési terv) által okozott esetleges (pl: ha nincs kezelési terv, akkor most mi alapján dolgozik?) többletmunka jelenjen meg a díjazásban (kezelési minimum díj, évenkénti felülvizsgálattal), hogy win-win szituációk alakulhassanak ki. A működő képesség akadályozása az is, ha egy tulajdonos igennel szavaz a közgyűlésen, és utána bíróságoz fordul, ugyanazon döntés megváltoztatása érdekében, ilyenkor célszerű lenne – még a bírósági szakasz előtt – vizsgálni, hogy milyen adatok kerültek a tulajdonostárs látókörébe, hogy kérte a hatályon kívül helyezést. A személyügyi szavazások esetén (pl. számvizsgálók megválasztása) érdemes lehet titkos szavazást is bevezetni, hogy a társasházi közösségben a személyi ügyi kérdések ne okozzanak zavart.

#### *Teljes életciklusra kiterjedő védelem.*

A társasházaknál az adatok életútja hosszabb, mint amennyit a társasház tisztségviselői a pozíciókban töltenek. Lényeges elemnek kéne lennie, hogy az adatok társasházi tulajdonban maradjanak és ne a közös képviselők, vagy az ezzel foglalkozó cégek birtokolják azokat (pl: létrehozott közös felület, és társasházi adatmegőrzés).

#### *Láthatóság és átláthatóság.*

A társasház gazdálkodásával foglalkozó adatok mindenki számára elérhetőek és érthetőek legyenek. Érdemes lenne, egy olyan rendszer bevezetése, amely az adatokat átláthatóvá teszi, mint most a cégeknél meglévő éves beszámolók feltöltési kötelezettsége.

*A felhasználó magánszférájának tisztelete.*

„A Privacy by Design elve az adatkezelőtől egyértelműen azt követeli meg, hogy az érintett adatvédelmi érdekeit tartsa a legfontosabbnak, szigorú adatvédelmi előírások, megfelelő jelzések és felhasználóbarát megoldások használatával.”<sup>12</sup>

A hatékony kezelés érdekében a társasházi tulajdonosi közösségeknek az az érdeke, hogy a társasházi adatvédelem szabályzat (TASz) is megalkotásra kerüljön, vagy kötelező tartalmi eleme legyen az SzMSz-nek. A társasházi tulajdonos közösség ezzel a módszerrel segítheti az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek érvényre jutását.

## FELHASZNÁLT IRODALOM

133/2010. (IV. 22.) Kormányrendelet az Országos Képzési Jegyzékről és az Országos Képzési Jegyzék módosításának eljárásrendjéről

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról

2004. évi CXV. törvény: a lakásszövetkezetekről

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

Balogh Zsolt György–Kiss Attila–Polyák Gábor–Szádeczky Tamás–Szőke Gergely László, Technológia a jog szolgálatában? – Kísérletek az adatvédelem területén adatvédelem és technológia – privát szférát erősítő technológiák – beépített adatvédelem elve – Privacy by Design, Pro Futuro, 2014/1. 15.

Cavoukian Ann, Privacy by Design. A hét alapelv. Ontario, Canada, 2013.

Mitták Tünde, „Új jegyzői hatáskör: a társasházak törvényességi felügyelete”, Jegyző és közigazgatás XVI. évf. 2014. 1.

Sárközy Tamás, Jogképesség – személyiség – jogalanyiség az embertöbbségek – csoportok – szervezetek körében. Budapest, Polgári jogi kodifikáció, 2000/4., 3-9. o.

Szladits Károly, Magyar Magánjog. Budapest 1941, I. 581–583, 591–592, 625–629.

<sup>12</sup> Ann Cavoukian: Privacy by Design: A hét alapelv (2013) Information and Privacy Commissioner of Ontario <http://www.privacybydesign.ca/content/uploads/2013/03/7foundationalprinciples-hungarian.pdf> (2014.12.14)